

**letzte Aktualisierung:** 27.7.2022

LG Frankfurt, Urt. v. 28.4.2022 – 2-13 S 117/21

**WEG a. F. § 45**

**Ungültigkeit von Versammlungsbeschlüssen wegen Ladungsmangels**

1. Eine nach dem 1.12.2020 gegen die übrigen Eigentümer erhobene Anfechtungsklage wahrt die Anfechtungsfrist des § 45 WEG nicht.
2. Lädt zur Eigentümerversammlung statt der bestellten Verwalterin eine von ihr neu gegründete Gesellschaft, ohne dass eine Umwandlung nach dem UmwG erfolgt ist, ist die Ladung fehlerhaft. Die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse sind aber nur dann für ungültig zu erklären, wenn der Ladungsmangel sich kausal ausgewirkt hat.



---

Gericht: **LG Frankfurt 13. Zivilkammer**  
Entscheidungsdatum: **28.04.2022**  
Aktenzeichen: **2-13 S 117/21**  
ECLI: **ECLI:DE:LGFFM:2022:0428.2.13S117.21.00**  
Dokumenttyp: **Urteil**  
Quelle:



---

## Leitsatz

LS1: Eine nach dem 1.12.2020 gegen die übrigen Eigentümer erhobene Anfechtungsklage wahrt die Anfechtungsfrist des § 45 WEG nicht.

LS2: Lädt zur Eigentümerversammlung statt der bestellten Verwalterin eine von ihr neu gegründete Gesellschaft, ohne dass eine Umwandlung nach dem UmwG erfolgt ist, ist die Ladung fehlerhaft. Die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse sind aber nur dann für ungültig zu erklären, wenn der Ladungsmangel sich kausal ausgewirkt hat.

---

## Verfahrensgang

vorgehend AG Wiesbaden, 19. November 2021, 91 C 3742/20 (78), Urteil

### Tenor

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des AG Wiesbaden vom 19.11.2021 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für den Rechtsstreit: 63.460,15 €

### Gründe

I.

Der Kläger, der Wohnungseigentümer mit einem MEA von 764/10.000 ist, begeht die Ungültigerklärung sämtlicher auf der Versammlung vom 13.11.2020 gefassten Beschlüsse. Auf der Versammlung waren 4.251/10.000 MEA vertreten, die Beschlüsse wurden bis auf TOP 5, der mehrheitlich gefasst wurde, einstimmig gefasst.

Der Kläger hat am 13. Dezember 2020 seine Anfechtungsklage ausdrücklich gegen die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft erhoben. Zur Begründung stützt er

sich (nur) darauf, dass die Einladung nicht ordnungsgemäß sei, denn eingeladen habe eine S. Immobilien GmbH, zur Verwalterin bestellt sei allerdings Frau S. Nach Hinweis des Amtsgerichts vom 18.12.2020, dass die „Passivlegitimation“ nicht zutreffend sei, hat der Kläger mit Schriftsatz vom 7. Januar 2021 die Klage ausdrücklichen „umgestellt“ auf die Wohnungseigentümergemeinschaft. Dieser ist sodann, zu Händen des Verwalters, die Klage zugestellt worden.

Das Amtsgericht, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird, hat die Klage abgewiesen, da die Anfechtungsfrist nicht eingehalten sei, denn die Klage sei nicht gegen die richtige Beklagte erhoben worden. Eine Klage gegen die Eigentümer wahre die Anfechtungsfrist nicht. Hiergegen richtet sich die Berufung, mit der der Kläger seinen erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt. Er vertritt nun die Auffassung, es handele sich lediglich um eine Rubrumsänderung und nicht um einen Parteiwechsel.

Nach Hinweis der Kammer hat die Beklagte die notarielle Urkunde zur Gründung der GmbH der Verwalterin vorgelegt und mitgeteilt, dass eine Umwandlung nach dem UmwG nicht stattgefunden habe.

## II.

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen, da die Anfechtungsfrist des § 45 S. 1 HS. 1 WEG nicht eingehalten wurde.

1. Die im - Übrigen fristgerecht – am 13.12.2020 beim Amtsgericht eingegangene Klage gegen die übrigen Eigentümer, richtete sich gegen die falsche Beklagte und konnte daher die Anfechtungsfrist des § 45 WEG nicht wahren. Die am 8.1.2021 erklärte Klageerhebung gegen die WEG ist außerhalb der Anfechtungsfrist erfolgt.

a) Entgegen der Ansicht der Berufung handelt es sich bei dem Schriftsatz vom 8.1.2021 nicht um eine Anregung auf eine Rubrumsberichtigung. Vielmehr hat der Bundesgerichtshof bereits für den umgekehrten Fall des Übergangs von einer Klage gegen den Verband zu einer Klage gegen seine übrigen Mitglieder entschieden, dass es sich hierbei um einen Parteiwechsel handelt (vgl. BGH, NJW 2010, 446, Rdnr. 11). Dies muss auch für den hiesigen Fall des Wechsels von den übrigen Mitgliedern des Verbands auf den Verband gelten muss. Denn es handelt sich um unterschiedliche Personen, so dass eine Rubrumsberichtigung erforderlich würde, dass von Vorneherein klar ist, gegen wen sich die Klage richtet. Hieran fehlt es aber, wenn der Kläger die Eigentümer verklagt, die Klage aber gegen den Verband zu richten ist (vgl. BGH NJW 2011, 1453). Hier ist die Klage eindeutig (zunächst) gegen die übrigen Eigentümer gerichtet worden. Für eine Auslegung dahingehend, dass von Anfang an die WEG verklagt werden sollte, ist dabei kein Raum. Denn aus der Klageschrift geht eindeutig hervor, dass der Kläger - wie bis zur WEG Reform nötig - die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft verklagen wollte, zumal es sich – gerichtsbekannt – um einen Kläger handelt, der in der Vergangenheit bereits häufig derartige Gerichtsverfahren geführt hat. Auch im Übrigen ergibt sich aus der Klageschrift nichts, was darauf hindeuten würde, dass – nun anders als in den bisherigen Anfechtungsverfahren – die Wohnungseigentümergemeinschaft die Beklagte sein sollte. Dieses zeigt sich etwa daran, dass der Kläger mitteilt, Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft - und damit eben nicht der Beklagten - zu sein.

Soweit teilweise die Auffassung vertreten wird, etwa aus dem Hinweis auf eine „Beklagte“ im klägerischen Rubrum, was auch hier verwandt wird, könne geschlussfolgert werden, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft verklagt werden solle (AG Essen ZMR 2022, 69 m ablAnm Elzer; ähnlich großzügig Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1892 ff.), folgt in dem die Kammer nicht, denn insoweit kann diese Bezeichnung auch auf eine Mehrzahl im

Nominativ tiefhindeuten, was sich vorliegend besonders daran zeigt, dass es auch „Kläger“ und nicht „Klägers“ heißt. Die hier vertretene Auffassung wird auch in der Instanzrechtsprechung überwiegend geteilt (AG Suhl ZMR 2022, 83; AG Hamburg-St. Georg ZMR 2021, 849).

b) Die Klagefrist ist auch nicht dadurch eingehalten worden, dass die Klage fristgerecht gegen die übrigen Eigentümer eingereicht wurde, so dass insoweit eine Klagezustellung demnächst iSv § 167 ZPO hätte erfolgen können.

Allerdings wahrte nach der Rechtsprechung des BGH bis zur WEG-Reform durch das WEMoG (grdl. BGH NZM 2010, 46 (47); bestätigend ZWE 2011, 215; NZM 2011, 315; 2010, 406) eine Klage gegen den Verband die Klagefrist für die Anfechtungsklage gegen die übrigen Eigentümer, wenn innerhalb der Klagefrist der Verwalter angegeben und die namentliche Bezeichnung der richtigerweise zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümer einschließlich der Nennung einer ladungsfähigen Anschrift (BGH NZM 2011, 779 (780)) bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachgeholt wurde. Dem stand auch ein Parteiwechsel vom Verband auf die übrigen Eigentümer nicht entgegen.

Der BGH näherte damit in ihren praktischen Auswirkungen schon die bisherige Beschlussklage dem Verbandsprozess an, insbesondere, weil sowohl die gegen den Verband gerichtete Klage, als auch die gegen die übrigen Eigentümer zu erhebenden Anfechtungsklagen (§ 45 WEG aF) an den Verwalter zuzustellen war, der auch im letzten Fall die Verteidigung zu koordinieren hatte. Daher sah der BGH die Interessen an der Verteidigung auch dann gewahrt, wenn die Klage der WEG zugestellt wurde (BGH NJW 2010, 446).

Hieran kann allerdings nicht festgehalten werden (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rdnr. 110 mwN; Elzer in BeckOK, WEG, Hogenschurz § 45, Rdnr. 24 mwN; BeckOK BGB/Zschieschack/Orthmann, 61. Ed. 1.2.2022, WEG § 45 Rn. 24; AG Berlin Charlottenburg ZMR 2022, 66), denn der Verwalter vertritt nach neuem Recht die Eigentümer nicht mehr, so dass eine Klage gegen die übrigen Eigentümer, wenn eine wirksame Zustellung erfolgen soll, jedem Eigentümer unmittelbar zugestellt werden muss. Damit ist aber mangels Beteiligung des Verwalters – anders als im alten Recht – nicht sichergestellt, dass eine Organisation der Verteidigung in der Sache erfolgt. Sollte die Klage gegen die übrigen Eigentümer dem Verwalter zugestellt werden, ist die Zustellung mangels eines Vertretungsverhältnisses unwirksam und begründet ein Prozessrechtsverhältnis weder mit den übrigen Eigentümern (noch dem Verband). Für eine Heilung nach § 189 ZPO genügt es nicht, dass der Verwalter alle Eigentümer von der Klage informiert, sondern diese müssen zumindest eine Kopie der Klageschrift erhalten (vgl. Zöller/Schultzky, § 189, Rdnr.4). Daher wahrt nach neuem Recht nur eine Klage gegen die Gemeinschaft die Klagefrist des § 45 WEG.

c) Eine Wiedereinsetzung in die versäumte Frist, die jedenfalls bei einer – wie hier – anwaltlich nicht vertretenen Partei in Betracht käme, ist nicht beantragt worden. Zwar kann nach § 236 Abs. 2 S. 2 ZPO auch ohne Antrag Wiedereinsetzung gewahrt werden. Dies setzt aber voraus, dass die, die Wiedereinsetzung rechtfertigenden Umstände, aktenkundig oder sonst offenkundig sind.

Die unverschuldete Fristversäumung muss entweder offensichtlich sein oder innerhalb der Wiedereinsetzungsfrist glaubhaft gemacht werden (MükoZPO/Stackmann, 6. Aufl. 2020, ZPO § 236 Rn. 24; BGH NJW 2006, 1518). Hieran fehlt es, denn der Schriftsatz des Klägers vom 7.1.2021 auf die Mitteilung der fehlerhaften Parteibezeichnung durch das Gericht beschränkt sich auf die Mitteilung der Klageänderung. Auch der kurz danach eingereichte erstmalige Schriftsatz des Klägervertreters, mit dem dieser sich zur Akte meldete, vom 12.01.2021 beschränkt sich darauf, dass die angekündigten Anträge gestellt werden, wobei spätestens jetzt Anlass bestanden hätte, einen Wiedereinsetzungsantrag zu stellen. Daher kann nicht festge-

stellt werden, ob ein unverschuldetes Fristversäumnis vorliegt, zumal der Kläger gerichtsbe-kannt durch zahlreiche WEG-Verfahren, die er – wie auch hier – in erster Instanz teils selber führt, mit der Materie hinreichend vertraut sein dürfte und daher nicht ohne Weiteres unter-stellt werden kann, er habe vom Inkrafttreten der WEG-Reform und der damit verbundenen Änderungen keine Kenntnis gehabt.

2. Allerdings hätte – die Rechtzeitigkeit der Klageerhebung unterstellt – die Klage auch in der Sache keinen Erfolg gehabt. Voranzustellen ist, dass insoweit nur Anfechtungsgründe, die in-nerhalb der Begründungsfrist des § 45 WEG vorgetragen worden sind, zu berücksichtigen sind. Dies ist hier nur der formale Mangel der Einladung durch einen Nichtberechtigten.

Zwar ist zutreffend, dass die neugegründete GmbH nicht Verwalterin war, da ein Übergang der Verwalterstellung nach § 125 UmwG nicht vorgenommen wurde (dazu BGH ZWE 2021, 410). Ein Übergang des Verwalteramtes bei einer gewillkürten Übertragung außerhalb der Regeln des UmwG ist demgegenüber nicht möglich, zumal es auch nach einem Hinweis der Kammer an Vortrag dazu fehlt, wie ein derartiger Übergang überhaupt vorgenommen worden sein soll.

Allerdings handelt es sich insoweit, da kein außenstehender Dritter eingeladen hat, sondern aus der Einladung erkennbar war, dass die bisherige Verwalterin nun unter der Bezeichnung einer GmbH einlädt, lediglich um einen formellen Mangel. Insoweit ist, da der Mangel weder die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Eigentümer in gravierender Weise aushebelt, noch eine systematische – sondern nur einmalige – Missachtung der Regeln der Verwaltung vor-liegt, eine Kausalität des Ladungsmangels erforderlich (vgl. BGH NZM 2021, 236 Rn. 14). Hieran fehlt es.

Selbst wenn man dem Vortrag des Klägers noch entnehmen kann, dass er aufgrund der Ein-ladung nicht bei der Versammlung erschienen ist, steht angesichts der Mehrheitsverhältnisse fest, dass auch bei einem Erscheinen die Abstimmungen identisch ausgefallen wären. Der Kläger hat die Beschlüsse auch weder inhaltlich angegriffen, noch Vortrag dazu gehalten, dass er bei einer Einladung durch die Verwalterin auf der Versammlung erschienen wäre und etwa durch Wortäußerungen Einfluss auf das Meinungsbild genommen hätte (vgl. Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsche/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 24 Rn. 6, 17; Bär-mann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 185; LG Düsseldorf ZWE 2012, 44). Daher kann davon ausgegangen werden, dass selbst bei einer Anwesenheit des Klägers inhaltsgleiche Be-schlüsse gefasst worden wären (BGHZ 150, 109 = NJW 2002, 1647, 1651).

3. Nach alledem war die Berufung des Klägers zurückzuweisen. Die Nebenentscheidungen haben ihre Rechtsgrundlagen in §§ 97, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe die Revision zuzu-lassen, liegen nicht vor. Zwar mag die Frage der Fristwahrung bezüglich der Klageänderung Grundsatzbedeutung haben (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), die Frage stellte sich hier aber – wie ausgeführt – nicht entscheidungserheblich.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49 GKG, da die Anfechtung nach neuem Recht erfolgte. Bezuglich der TOP 4, 5 und 6 richtet sich das Interesse nach dem Anteil der Kosten, die auf den Kläger entfallen. Für den Streitwert maßgeblich ist der 7,5 fache Wert, dies hat das Amtsgericht zutreffend mit 14.083 € ermittelt. Maßgeblich für die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan ist aber nur der auf den Kläger entfallende Anteil. Da hier die maßgeblichen Beschlüsse noch vor dem 1.12.2020 gefasst worden sind und daher der Beschluss der Ab-rechnung und des Wirtschaftsplans sich noch nach altem Recht richtete, ist weiter die Recht-sprechung des BGH (ZWE 2017, 331) maßgeblich, wonach das maßgebliche Einzelinteresse der auf den Kläger entfallende Abrechnungsbetrag ist. Ob hieran unter Geltung des neuen WEG-Rechts festzuhalten ist (so LG Frankfurt, Beschluss vom 8.3.2022 – 2-09 S 45/21) be-

darf daher keiner Entscheidung. Allerdings ist insoweit § 49 GKG anzuwenden, so dass der 7,5 fache Wert des klägerischen Interesses den Streitwert bildet. Dies führt zu den ausgewiesenen Streitwerten. Eine analoge Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG auch insoweit (vgl. BGH NZM 2021, 934) kommt mangels eines vor dem 1.12.2020 anhängigen Gerichtsverfahrens nicht in Betracht. Für die erste Instanz macht die Kammer von § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG Gebrauch.